FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 03-095

OCTOBER 2003

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture and Food

LEASE AGREEMENTS FOR FARM BUILDINGS

This Factsheet is one of a series on leasing agreements. Leasing and renting buildings is a common practice in rural Ontario. Farm buildings and livestock facilities often outlast their owner's need for them but are still usable. Other operators want the services of certain types of farm buildings but aren't in a position to invest in new facilities. Both parties can benefit by developing a lease arrangement. However, they must agree on the amount of the rental payment and the use and care of the property.

This Factsheet examines the major considerations in developing a lease agreement for crop and livestock facilities from both the landlord and tenant's points of view. A lease form to aid in the development of a lease arrangement is available in the Factsheet *Farm Building Lease*, Order No. 03-093.

SECTION 1 — THE BASICS OF A LEASE AGREEMENT

HUMAN COMPONENTS OF A SUCCESSFUL LEASE

Any form of business agreement requires mutual respect and trust. Leasing buildings or livestock facilities is no different. To be successful the lease arrangement must satisfy both the landlord **and** the tenant. Before entering into a lease both parties should consider more than just price. The compatibility of the landlord and tenant and the fairness of the lease are important considerations. The following is a list of characteristics commonly found in successful lease agreements:

- **Compatibility** — Can you get along and discuss differences?
- **Honesty** — Do you trust the person you're dealing with?
- **Clarity** — Do you both know what the terms of the lease are, and is it in writing?
- **Equitable Terms** — Are the terms fair to each party?
- **Flexibility** — Can you adjust the lease if changes occur?
- **Suitability** — Does the lease fit the use of the building?

ADVANTAGES OF A WRITTEN AGREEMENT

While many farm lease agreements are verbal, there are advantages to putting an agreement in writing.

- The greatest benefit is a clear understanding of the terms of the lease agreement. Even though a verbal lease agreement is a valid form of contract, it is exceedingly difficult to prove what the terms are in the event of a disagreement. A written lease provides both the landlord and the tenant with a record of what they have agreed to.
- It makes the expectations and responsibilities of both parties clear. If a dispute arises it can prevent costly legal action by providing for alternatives to a court proceeding.
- It provides a valuable guide to heirs if the landlord or tenant should die.
- It provides documentation for tax purposes.

A written agreement is not a sign of distrust, but rather a desire of both parties to have a clear understanding of the agreement they are making.

TABLE 1. Summary of Required, Recommended and Optional Lease Items

WRITTEN LEASE AGREEMENTS		
Required Items	**Recommended Items**	**Optional Items**
Names and addresses of tenant and landlord	**Right of inspection** — landlord has the right to enter the rented property, the tenant has the right to remove the crops and livestock.	**Resolving differences** — an arbitration clause describes how disagreements that the tenant and landlord cannot resolve themselves, would be dealt with. The most common practice is appointing an arbitrator
Description of property to be rented — includes common legal description and specifies buildings or areas to be excluded	**Transfer of property** — landlord and tenant should discuss their expectations if/when the landlord sells the farm property to a new owner during the term of the lease	**Rights of first refusal** — the landlord may include an option for the tenant to purchase the property by matching the offer the landlord receives from a third party
Term and renewal of the lease — when it starts, how long it lasts and, when and how the lease can be renewed	**Termination of the lease** — clause that clearly spells out how the lease can be terminated	**Municipal zoning restrictions** — the tenant enters into a farm lease with the express intention of conducting agricultural operations; thus, it is important that the landlord provide an assurance to the tenant that the lands are properly zoned for such use
Rent payable — how much, how it is calculated and when it is to be paid	**The use of the property** — clause that states how the tenant is going to use the building	
	Environment matters —clause addressing issue of environmental policies and responsibilities	
	Insurance —clause allows landlord and tenant to identify who will be responsible for insurance coverage	
	Rights to assign or sublet the lease — a clause that prevents or allows the tenant to sublet	
	Compensation for repairs to buildings, fences, and improvements — who is responsible for repairing buildings, fences, and other improvements, and how the expenses will be shared	

THE COMPONENTS OF A LEASE AGREEMENT

A written lease can be as simple or detailed as the landlord and the tenant wish. *Table 1* summarizes the information to consider in drawing up a lease agreement. These are categorized under 3 headings:

- **Required** — all leases must contain this information
- **Recommended** — items that every landlord and tenant should consider including in the lease agreement
- **Optional** — items add clarity to the lease agreement and provide discussion points for the landlord and tenant as they formulate the lease agreement.

GOODS AND SERVICE TAX (GST)

The treatment of building rents for GST purposes depend on whether the landlord is registered with Canada Customs and Revenue Agency to collect and remit the GST. If a landlord is not registered they are not required to charge GST on the rent. If the landlord is registered, then the GST must be charged on cash rentals. The tenant is able to claim an Input Tax Credit on the tax paid.

FARMLAND PROPERTY TAX PROGRAM

The Farmland Property Tax program enables eligible farm properties to be taxed at 25% of the municipal residential/farm tax rate. The farm residence, and 1 acre of land surrounding it, is taxed as part of the residential class. To be eligible for the reduced rate, a property must be part of a farming business with gross farm income of $7,000 or more, and must have applied for and received a valid farm business registration number. A landlord who is not registered can still obtain the reduced tax rate if the tenant has a valid farm business registration number. For further information contact AGRICORP toll free at 1-866-327-3678 or visit the Web site at *www.farmbusreg.com*.

SECTION 2 — DEVELOPING A BUILDING LEASE ARRANGEMENT

Most landlords and tenants want to determine a fair or going rental rate. However, a common rental rate for a particular building or piece of equipment does not always exist. In many areas there is no widespread market for specialized livestock buildings. The fixed location of existing structures often narrows the market to just a few prospective tenants. The factors surrounding each individual case and the bargaining

105-00873/

position of each of the parties involved will determine the final rental rate.

FACTORS THAT AFFECT RENTAL VALUE

There are a number of factors to consider before leasing a building. All of these can affect the net income from the proposed lease arrangement. These factors are:

Condition — Are the building and equipment in usable condition? Will major repairs be needed? Who will pay for repairs and maintenance? Will operating costs be unusually high? Poor feed storage may result in high spoilage, or livestock performance may suffer if equipment breaks down.

Obsolescence— Does the facility reflect current technology? Can replacement parts be easily obtained? Does it meet current environmental rules? Extra labour, management, and supervision may be required with obsolete equipment.

Use — Does the building or equipment fit the tenant's current needs? A hog producer may have little use for a silo or milking parlour.

Size — Are the buildings and equipment of large enough capacity for profitable livestock production, considering the tenant's labour and feed supplies? Is the storage facility large enough for the quantity of grain or forage to be stored? Or is it too large to be utilized efficiently, or to match the tenant's other equipment?

Location — How far are facilities located from the tenant's base of operations? Distant buildings are less valuable to the tenant because of the higher transportation costs and greater inconvenience involved. Security risks are higher if livestock, machinery or stored crops are located where they cannot be observed regularly.

Convenience — Is the operation of equipment simple and efficient? Can grain or livestock be unloaded and loaded easily? Does machinery contain features that increase operator safety or comfort?

Alternatives — Could the same services or facilities be obtained elsewhere? At what cost? If the owner is offering a service, which is difficult to obtain in the area, a higher rental rate is likely.

ESTIMATING THE LANDLORD'S COSTS

Landlord's Costs

Landlords are primarily interested in recovering their costs for a particular farm building or set of equipment, particularly any operating costs not paid directly by the tenant. In addition, landlords may consider proper care and maintenance of their property important. At a minimum, the rental rate should cover any added costs related to the use of the facility. These **variable** costs include use-related repair and maintenance costs, utilities expense, and additional wear and tear. Most of the landlord's costs will remain the same regardless of how much the asset is used, if at all. These costs are usually called ownership or fixed costs and include depreciation due to age, interest (return on investment), property taxes, insurance, and certain repair and maintenance costs not related to use. Because these costs occur whether the asset is rented or not, any rental amount in excess of variable costs is a net gain to the landlord, even if it pays only part of the ownership costs.

Estimating the total of the landlord's costs for the item rented can provide a starting point for negotiating a rental rate. *Table 3* shows an example of how this can be done. Appendix 1 also contains a blank worksheet, *Table 6*, for estimating your own costs.

Calculating a Current Value

Most ownership costs can be tied to the current value of a building or facility. The best estimate of the current value of buildings or equipment is the price that could be realized from selling on an open market. However, some items are not sold commonly enough to have an established market price. Original cost is not a very good estimate of the current value of buildings and equipment unless they are only a few years old or are being newly constructed. Current value is usually less than the original cost due to depreciation and obsolescence. However, current replacement cost is a good place to begin when estimating a facility's current value. Replacement cost refers to the cost of a new implement or facility, which is of similar size as the one in question, performs a similar service, and is technologically comparable. Estimating current value as a fraction of today's replacement cost adjusts for both depreciation and inflation since the asset was new.

For example, a building with an estimated useful life of 20 years (see *Table 2* for estimated life) and which is now 13 years old would have an estimated current value equal to 35% of its replacement cost (7 years remaining divided by 20). If the lease period is more than one year, use the average age of the property during the expected lease period. If the property is in particularly good or poor condition for its age or is functionally obsolete, adjust the current value up or down to reflect this. Some facilities have very specialized uses or are attached to a fixed location. This often reduces their market value and rentability. A realistic estimate of current value should take this into account. A professional appraiser or dealer should value unusually complex or expensive facilities, particularly if a long-term rental agreement is being negotiated.

Calculating Fixed Costs

Depreciation — The annual depreciation for equipment or facilities depends on the remaining useful life. For example, items with a 10-year remaining life depreciate at an average rate of 10% of their remaining value annually. Remember

that you are estimating loss of value due to use and obsolescence, not depreciation for income tax purposes.

The full investment cost of many items can be depreciated on the tax return at a much faster rate than their useful value declines. Facilities that have aged well beyond their useful life may be considered to have no depreciation expense.

Interest — The interest rate for intermediate term loans and the rate of return from other fixed investments can be used to estimate a cost of capital. Multiply this rate by the current value of the facilities to find an annual interest cost.

Insurance and Taxes — These are most accurately estimated by consulting with your municipality and your insurer.

TABLE 2. Guidelines for Estimating Annual Ownership Costs

Item	Useful Life (yrs)	Repairs (% of new replacement cost)
Livestock buildings	15–25	1-3%
Livestock equipment	5-10	3-5%
Grain storage, drying	15-20	3-4%
Machinery and hay storage	20-25	1-2%

Calculating Variable Costs

Repairs and Maintenance — Unlike most other ownership costs, repair and maintenance costs usually increase as a building or other structure ages. Repair costs can be estimated as a percent of new replacement value, to allow for changes in the costs of parts and labour. *Table 3* shows some suggested percentages for estimating repair costs for various types of rental items. For older or well-used items, use the high end of the ranges shown.

A more satisfactory method may be to keep a record of actual repair and maintenance costs incurred by the landlord during the lease period. Some tenants may be able to reduce repair costs by providing some or all of the necessary labour.

Other Operating Costs — Other operating costs such as water, fuel and oil, electricity or gas should be borne by the tenant, either directly or indirectly through the overall rental charge. The most accurate method is to actually measure consumption of fuel or other energy, perhaps through a separate meter. If electrical use cannot be metered separately, an estimate of its cost can be made based on the size of lights and motors involved and their hours of use.

TABLE 3. Estimating Owners Costs

ESTIMATING OWNER'S COSTS

			Calculated Amounts
Building Fixed Costs			
1	Current replacement cost	$40,000	
2	Total useful life	20	Years
3	Average age during lease period	13	Years
4	Years of life remaining (Line 2 – Line 3) (adjusted for condition)	7	Years
5	Average value: (Line 1 x Line 4 ÷ Line 2)	$14,000	
6	Amount of financing on the building	$ 0	
7	Interest rate on financing	7.0%	0
8	Depreciation rate per year and total amount (Line 1 ÷ Line 2)	5.0%	2,000
9	Return on investment (Line 9 x Line 5)	4.0%	560
10	Insurance and taxes rate (Line 10 x Line 5)	1.0%	140
11	**Total Fixed Costs (Lines 7 + 8 + 9 + 10)**		**$ 2,700**
VARIABLE COSTS (if paid by owner)			
12	Repairs (% of replacement cost) (Line 12 x Line 1)	2%	800
13	Utilities		0
14	Total Variable Costs (Line 12 + Line 13)		**$ 800**
TOTAL COSTS			
15	Total Annual Ownership Cost (Line 11 + Line 14)		$ 3,500
16	Cost per month (Line 15 ÷ 12 months)		$ 292
17	Total Cash Costs (Line 15 – Line 8 – Line 9)		$ 940
18	Cash Costs per month (Line 17 ÷ 12 months)		$ 78

A partial budget format can be used to evaluate the cost benefit to the tenant of renting the facility. The tenant would compare the estimated added income and reduced expenses to any reduced income and added costs. *Table 4* shows an example evaluation of a hay storage facility. Appendix 1 contains a blank worksheet, *Table 7*.

TABLE 4. Tenants Value in Renting a Building

Tenants Value in Renting a Hay Storage Building		
1	Added income from using the building	$ 1,000
2	Reduced costs from not having to own the building	$ 3,920
3	Reduced or lost income which could be earned by investment in another building or asset	—
4	Added cost from using the building, not including the rent	$ 600
Added Value In Renting [Line 1 + Line 2 – (Lines 3 + 4)]		**$ 4,320**

Line 1 — Tenant expects added income because stored hay will result in better quality feed

Line 2 — Annual ownership of a building would be $3,920. (See Line 15 of *Table 3*)

Line 3 — Income would not be reduced by renting the building

Line 4 — Cost of travel to the location to store and retrieve feed

ESTABLISHING A RENTAL RATE

In the end a rental rate is negotiated between the landlord and tenant. Use a combination of methods below to arrive at the final price.

Total Costs of Landlord

The total of all ownership and operating costs can be used to estimate a rental charge for the whole year or a portion of the year. If a structure or piece of equipment is rented for less than a full year, the annual ownership cost estimates should be reduced proportionately. Or the total can be divided by a typical annual production level to estimate a charge per unit of production or use, such as the cost per pig finished.

Keep in mind that many structures may not attract sufficient rent to pay for all ownership and operating costs, due to their fixed location or a low demand for their services. However, rental rates should at least cover operating costs and added wear to make it worthwhile for the landlord to enter into a lease. When selecting or negotiating with a potential tenant, characteristics such as reliability, experience, honesty, financial condition, availability, possession of skills and equipment for making repairs or improvements, and likely longevity should be considered.

A lower rental charge may be acceptable in exchange for strong performance in these other areas.

Commercial Rates

In some cases the same service being offered by the landlord may be available from a commercial source at an established price. An example is storage for grain. A tenant may not be willing to pay more for grain storage than the rate at which it can be obtained at a local elevator, unless convenience is a factor. In fact, on-farm storage rates tend to be below commercial rates because the tenant must assume the risk of loss, perform the labour and management functions, and use loading and unloading facilities, which may be less convenient. Nevertheless, commercial rates serve as an unbiased reference, which reflect current costs and supply and demand conditions.

Property rental agents can help determine an appropriate rental rate for a farm home or other building. Some commercial livestock companies may pay standard rates for the use of feeding facilities. An advantage of using commercial custom rates as a guide to rental charges is that they reflect average per unit costs at an efficient level of use.

Farm Records

A third approach to setting a fair rental value is to find out how much it costs other farming operations to own and operate the same facilities. Benchmark data, if available, could provide detailed cost data. If possible, use data for the same enterprise and size of operation as for the facilities under consideration. Try to include all the ownership and operating costs that the landlord of the facilities will pay. Keep in mind that records may not include interest (opportunity) costs on the landlord's own capital.

Many private production record services also provide group summaries with detailed enterprise cost data. Generally only members or users of the service have access to this information.

While record data from other farms may not accurately reflect costs for a particular set of facilities, they at least indicate typical opportunity costs for the tenant of not owning his/her own buildings and equipment. These three approaches can provide a starting point for negotiating an acceptable rental rate. The actual rent agreed on will probably fall some-where among these values, depending on each person's bargaining position and the demand for and the supply of similar property in the area.

SECTION 3 — RESPONSIBILITIES OF THE LANDLORD AND TENANT

Several areas of responsibility need to be discussed and agreed on before the leasing period begins. How these are handled may affect the amount of rent that is paid for the facilities.

Repairs

Most buildings and equipment will need some maintenance and repairs eventually. At the beginning of the lease, the tenant and landlord should jointly inspect the rental property to be sure everything is in satisfactory working order. In general, it is the landlord's responsibility to have the facilities in good condition when the lease begins. Some leases contain a 30-day trial period at the beginning during which the landlord agrees

to repair any part of the facility that is not performing satisfactorily. This is especially important when equipment has not been used recently.

Next the landlord and tenant need to agree on how future repairs and maintenance costs will be handled. Lubrication, sharpening, adjustments to controls, and replacement of fasteners, controls, and small equipment are usually the tenant's responsibility. This ensures that such repairs are done quickly and also motivates the tenant not to abuse equipment. When major building components need to be fixed or replaced, the landlord generally pays the cost. The tenant may provide labour and expertise to perform the repairs, when possible.

Either party can provide portable items such as feeders and waterers, heaters, gates and panels, skid loaders, and feed grinders. Naturally, the rental rate will be higher if the landlord provides such items. The lease agreement should list who will supply specific items. In any case, the owner of such equipment usually pays major repair costs. Some leases allow the tenant to charge repairs up to a maximum dollar amount without prior approval, but the landlord must approve amounts over this limit before they are carried out. Another possible lease provision is to allow a third party arbitrator to decide if major repair costs are caused by normal wear and tear or by tenant misuse of the buildings and equipment.

Water

An adequate supply of water is essential for livestock facilities. Determine the source of the water and condition of pumps and waterlines at the beginning of the lease. Include the value of the water system when estimating a fair rental rate. Repairs and maintenance can be handled as described in the previous section.

If the water supply becomes inadequate due to drought or other problems, the lease needs to state who is responsible for obtaining supplemental water. When the problem is due to natural causes, some tenants and landlords divide the cost of obtaining extra water. This may include reimbursing the tenant for hauling costs. Or, the landlord may pay the cost of the water while the tenant transports it.

If water is supplied by a utility, such as a rural water system, the variable cost is usually borne by the tenant. If the cost or use cannot be metered directly, some other method of measuring monthly consumption must be determined.

Manure Disposal

Manure collection and disposal is becoming an increasingly important issue in livestock production. It is the landlord's responsibility to see that leased facilities meet all applicable laws and zoning regulations related to livestock wastes. Responsibilities of the landlord and tenant under municipal nutrient management bylaws or the *Nutrient Management Act* 2002 must be clearly outlined within the lease agreement. The question of who removes manure and to whose land it is applied is best answered according to practical considerations, and included as part of any nutrient management plans. Who has the proper equipment and who has cropland that can utilize the manure are good places to start. Distance of cropland from the livestock facility is also a factor.

If the same party both disposes of the manure and benefits from it, then probably no payment needs to be considered. However, if the tenant applies the manure on the landlord's land, for example, then the tenant should probably receive payment for performing this service or have the rental charge for the facility reduced accordingly. Times and locations for spreading must also be set. Table 5 shows the cost of custom rates for manure handling, as reported in the 2000 Custom Rate survey. For more detailed information on custom rates by provincial region refer to the OMAF Factsheet *Guide To Custom Farmwork and Short-Term Equipment Rental*, Order No. 02-215.

TABLE 5. Manure Handling Rates

Manure Handling Rates - 2000 Custom Rate Survey

	Unit	No. of farms reporting	2000 Provincial average	Percentile	
				15th	85th
Loader only	hr.	28	$44	$33	$60
Spreading only	hr.	19	$48	$37	$60
Loading and spreading	hr.	34	$82	$55	$121
Surface irrigated	1000 gal.	4	$7	$6	$8
	hr.	3	$167	$115	$220
Tanker spreading – surface applied	1000 gal.	9	$8	$5	$10
	hr.	15	$98	$61	$135
Trucking	hr.	3	$110		

Insurance

Generally, each party is responsible for insuring their own property. This means the landlord would carry comprehensive insurance on buildings, equipment, fences and other property, as well as general liability insurance. These costs are built into the rental charges. The tenant would need to insure livestock, feed, and their own equipment.

Time and Basis of Payment

The date that rental payments are due should coincide with the periods in which the tenant receives cash income. Annual or semi-annual payments are common, although, for a continuous livestock production facility, monthly payments may be reasonable. If a facility is used for only part of a year, annual rental charges should be reduced accordingly. An exception might be a grain bin, which generally can be used only once a year, even if the grain is stored for just a few months.

Some rental rates for buildings and equipment are based on the actual level of usage rather than a fixed annual amount. For example, a swine finishing facility may be rented for a set rate per head finished, or a machine shed may be rented for so much per square foot of space used. In these cases, the landlord and tenant need to agree on how the level of usage will be determined.

RESOURCES

Table 6 and *7* are located in *Appendix 1*. They are blank worksheets that a landlord and a tenant can use to calculate their costs and returns.

The Building Rent Calculator — an Excel computer worksheet that contains all the worksheets in this Factsheet can be found on the OMAF Web site *www.omaf.gov.on.ca*.

SUMMARY

Building lease arrangements provide the both the landlord and the tenant with the opportunity of utilizing their assets in the most effective way possible. Good communication and the development of a written lease allow each party to benefit from the arrangement.

This publication is intended as general information and not as specific advice concerning individual situations. It outlines some of the legal and tax considerations of leasing arrangements but it should not be considered as either an interpretation or complete coverage of the *Income Tax Act* or the law affecting building rental arrangements. The Government of Ontario assumes no responsibility towards persons using it as such. All land rental arrangements should be discussed with your farm management advisor, accountant or lawyer before they are signed.

This Factsheet was written by **Rob Gamble**, Finance and Business Structures, Program Lead, Agriculture Division, OMAF, Guelph. Portions of this Factsheet were taken from the North Central Regional Extension Publication No.214 entitled *Rental Arrangements for Farm Buildings and Livestock Facilities*, by **William Edwards,** Iowa State University and **Fred Benson** formerly University of Minnesota. The author would like to gratefully acknowledge their permission to do so.

The author would also like to thank **Douglas C. Jack**, Barrister and Solicitor, Fergus, Ontario for his assistance in the preparation of the sample lease agreement.

OTHER OMAF BUSINESS FACTSHEETS

Business Structures Series

Farm Corporations, Order No. 01-057
Farm Partnerships, Order No. 02-047
Farm Busines Joint Ventures, Order No.02-069
Forming a Cooperative, Order No. 02-019
New Generation Cooperatives, Order No. 02-017

Land Leasing Series

Crop Share Lease Agreements, Order No. 01-067
Flexible Cash Lease Agreements, Order No. 01-069
Land Lease Arrangements, Order No. 01-065
Lease Agreements for Cropland, Order No. 01-071
Lease Agreements for Pastures, Order No. 03-091

Farm Management and Taxation Series

Budgeting Farm Machinery Costs, Order No. 01-075
Canada Pension Plan, Order No. 01-029
Farm Business Insurance, Order No. 00-041
Field Crop Budgets (annual), Publication 60
Guide to Custom Farmwork and Short-Term Equipment Rental, Order No. 02-015
Leasing Farm Equipment, Order No. 01-003
Ontario Farm Record Book, Publication 540
Options for Farmers Dealing With Financial Difficulty, Order No. 00-051
Programs and Services for Ontario Farmers, Order No. 02-043
Taxation on the Transfer of Farm Business Assets to Family Members, Order No. 03-023
Troubleshooting Your Farm Business, Order No. 00-107

APPENDIX

TABLE 6. Blank Worksheet for Estimating Owner's Costs

ESTIMATING OWNER'S COSTS			
BUILDING FIXED COSTS			**Calculated Amounts**
1	Current replacement cost	$	
2	Total useful life		Years
3	Average age during lease period		Years
4	Years of life remaining (Line 2 – Line 3) (adjusted for condition)		Years
5	Average value (Line 1 x Line 4 ÷ Line 2)	$	
6	Amount of financing on the building	$	
7	Interest rate on financing	%	
8	Depreciation rate per year and total amount (Line 1 ÷ Line 2)	%	
9	Return on Investment (Line 9 x Line 5)	%	
10	Insurance and taxes rate (Line 10 x Line 5)	%	
11	**Total Fixed Costs (Lines 7 + 8 + 9 + 10)**		**$**
VARIABLE COSTS (if paid by owner)			
12	Repairs (% of replacement cost) (Line 12 x Line 1)	%	
13	Utilities		
14	**Total Variable Costs (Line 12 + Line 13)**		**$**
TOTAL COSTS			
15	Total Annual Ownership Cost (Line 11 + Line 14)		$
16	Cost per month (Line 15 ÷ 12 months)		$
17	Total Cash Costs (Line 15 – Line 8 – Line 9)		$
18	Cash Costs per month (Line 17 ÷12 months)		$

TABLE 7. Blank Worksheet for Estimating Tenants Value from Renting

Tenants Value in Renting a Building		
1	Added Income from using the building	
2	Reduced costs from not having to own the building	
3	Reduced or lost income which could be earned by investment in another building or asset	
4	Added cost from using the building, not including the rent	
Added Value In Renting [Line 1 + Line 2 – (Lines 3 + 4)]		$

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca

www.omaf.gov.on.ca

POD
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 03-096)

Ontario

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 03-096

OCTOBRE 2003

AGDEX 812

Ontario Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

CONTRATS DE LOCATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES

La présente fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les contrats de location. Louer un bâtiment est pratique courante dans l'Ontario rural. Même lorsqu'ils ne sont plus utilisés par leur propriétaire, les bâtiments agricoles et les installations d'élevage demeurent souvent utilisables. Certains types de bâtiments peuvent répondre au besoin d'autres exploitants qui, eux, n'ont pas les moyens d'investir dans de nouvelles installations. Un contrat de location peut donc se révéler mutuellement avantageux. Les parties doivent par contre s'entendre sur le montant du loyer, l'utilisation des lieux et l'entretien à faire.

La présente fiche technique se penche sur les grands points à considérer dans l'élaboration d'un contrat de location visant des installations agricoles et ce, du double point de vue du propriétaire et du locataire. On trouve un formulaire destiné à servir de guide dans l'élaboration d'un tel contrat dans la fiche technique n° 03-094, *Location de bâtiments agricoles*.

SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION

COMPOSANTES HUMAINES D'UN BON CONTRAT DE LOCATION

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location de bâtiments agricoles et d'installations d'élevage. Un bon contrat de location doit satisfaire autant le propriétaire **que** le locataire, et non seulement au niveau du prix. Les parties doivent donc prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat. Voici des principes généralement garants de contrats qui seront respectés :

- Affinités — Il est important que le courant passe entre le propriétaire et le locataire s'ils veulent pouvoir se parler dans l'éventualité d'un différend.
- Honnêteté — Chacun doit de prime abord avoir confiance en l'honnêteté de l'autre.
- Transparence — Les modalités de location doivent être connues des deux parties et notées par écrit.
- Conditions équitables — Les conditions doivent être équitables pour chaque partie.
- Souplesse — Le contrat de location devrait pouvoir être modifié si des changements survenaient.
- Pertinence — Le contrat doit convenir à l'utilisation du bâtiment.

AVANTAGES D'UN CONTRAT ÉCRIT

Même si la plupart des contrats de location se font verbalement, il n'en reste pas moins qu'il est avantageux de conclure un contrat écrit. Celui-ci :

- présente comme principal avantage d'assurer une compréhension claire des conditions du contrat. Bien qu'une entente verbale soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit en revanche au propriétaire et au locataire un constat de leur entente;
- a l'avantage de clarifier les attentes et les responsabilités des deux parties. Advienne un litige, il peut éviter une poursuite en justice onéreuse.
- constitue un guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire venait à mourir.
- sert de pièce justificative aux fins de l'impôt.

Loin d'exprimer de la méfiance, le contrat écrit est plutôt une indication de la part des deux parties de leur volonté de bien comprendre les modalités du contrat.

COMPOSANTES DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 1* récapitule les éléments à considérer dans la mise en forme d'un contrat de location. Ces éléments sont classés dans trois catégories :

- Obligatoires — à inclure dans tous les contrats.
- Recommandés — à envisager d'inclure au contrat.
- Facultatifs — ajoutent de la clarté au contrat et amènent les parties à clarifier des points au fur et à mesure de l'élaboration du contrat.

TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS)

Aux fins de la TPS, les loyers relatifs à des bâtiments sont assujettis à la taxe si le propriétaire est inscrit auprès de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC) et s'il doit prélever et remettre la TPS. Si un propriétaire n'est pas inscrit, il n'est pas tenu de percevoir la TPS. S'il est inscrit, il est tenu de percevoir la TPS sur les loyers au comptant. Le locataire peut réclamer un crédit de taxe sur les intrants relativement aux montants qu'il aura payés au titre de la TPS.

PROGRAMME D'IMPOSITION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à

TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs des contrats de location

CONTRATS DE LOCATION ÉCRITS		
Éléments obligatoires	**Éléments recommandés**	**Éléments facultatifs**
Noms et adresses du propriétaire et du locataire	**Droit d'inspection** — Clause indiquant que le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et que le locataire a le droit de récolter les cultures et de retirer les animaux d'élevage.	**Arbitrage des différends** — Clause prévoyant la façon dont seraient réglés les différends dans l'éventualité où les parties ne parviendraient pas à s'entendre. La pratique la plus courante consiste à désigner un arbitre.
Description du bien-fonds en location — Comprend la désignation officielle et précise des bâtiments ou des endroits à exclure.	**Transfert des titres de propriété** — Clause explicitant les attentes des parties dans l'éventualité où la ferme serait vendue à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location.	**Droit de premier refus** — Clause par laquelle le propriétaire offre au locataire la possibilité d'acheter les terres aux mêmes conditions que celles qui lui sont proposées dans une offre d'achat reçue d'une tierce partie.
Durée et renouvellement du contrat — Clause indiquant la date de prise d'effet du contrat, sa durée ainsi que la date et les modalités de renouvellement.	**Résiliation du contrat** — Clause énonçant clairement les modalités de résiliation du contrat.	**Restrictions relatives au zonage municipal** — Comme le locataire conclut le contrat dans l'intention expresse d'exercer des activités agricoles, il est important que le propriétaire lui garantisse que le zonage des terres louées autorise de telles activités.
Loyer exigible — Clause indiquant le montant du loyer, son mode de calcul et la façon dont il sera payé.	**Utilisation du bien-fonds** — Clause précisant l'usage que le locataire fera des lieux loués.	
	Questions environnementales — Clause abordant la question des politiques et des responsabilités environnementales.	
	Assurance — Clause identifiant la responsabilité de chacune des parties au regard des polices d'assurance à souscrire.	
	Droits de cession du contrat ou de sous-location — Clause autorisant le locataire à sous-louer ou le lui interdisant.	
	Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations — Clause indiquant la responsabilité de chacun au regard des améliorations et de la réparation des bâtiments et des clôtures, ainsi que le mode de partage des coûts y afférents.	

25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme plus 1 acre de terre tout autour sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, le bien-fonds doit faire partie d'une exploitation agricole rapportant au moins 7000 $ en revenus agricoles bruts et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Un propriétaire qui n'est pas inscrit peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro d'inscription d'entreprise agricole valide. Pour plus de renseignements, appeler sans frais AGRICORP au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web *www.farmbusreg.com*.

SECTION 2 — ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION D'UN BÂTIMENT

Propriétaires et locataires recherchent pour la plupart un taux équitable ou un taux qui reflète le taux du marché. Toutefois, il n'y a pas toujours de taux de référence pour un bâtiment ou une pièce d'équipement en particulier. Dans bien des régions, il n'existe pas de marché étendu pour la location de bâtiments d'élevage spécialisés. Le fait que certaines structures soient fixées à demeure limite par ailleurs souvent le marché à une poignée de locataires éventuels. Les facteurs qui entrent en jeu dans chaque situation particulière et le pouvoir de négociation de chacune des parties ont une influence sur le taux de location.

FACTEURS INFLUENÇANT LA VALEUR DE LOCATION

Il y a un certain nombre de facteurs à considérer avant de louer un bâtiment. Tous ces facteurs peuvent influencer le revenu net dégagé par le contrat de location. Voici ces facteurs :

État — Le bâtiment et le matériel sont-ils en état d'être utilisés? Ont-il besoin de réparations majeures? Qui assumera le coût des réparations et de l'entretien? Les coûts d'exploitation seront-ils anormalement élevés? Un entrepôt de moulée qui est en mauvais état entraînera un gaspillage important. Un bris de matériel peut nuire à la performance du bétail.

Obsolescence — Les installations sont-elles adaptées aux technologies actuelles? Les pièces de rechange sont-elles faciles à obtenir? Les installations respectent-elles les normes environnementales? Du matériel obsolescent peut nécessiter davantage de main-d'œuvre, de gestion et de supervision.

Utilisation — Le bâtiment et le matériel répondent-ils aux besoins actuels du locataire? Un silo ou une salle de traite peuvent être de peu d'intérêt pour un producteur de porc.

Capacité — La capacité des bâtiments et du matériel est-elle compatible avec une exploitation d'élevage rentable, compte tenu de la main-d'œuvre fournie par le locataire et des stocks de fourrages? L'entrepôt est-il suffisamment grand pour contenir tout le grain ou le fourrage? Ou est-il trop grand pour être utilisé efficacement ou pour convenir au matériel utilisé par le locataire?

Emplacement — À quelle distance les installations sont-elles situées par rapport à la base d'exploitation du locataire? Des immeubles distants revêtent moins d'intérêt pour le locataire en raison des coûts de transport plus élevés et des inconvénients qu'ils engendrent. Les risques sont aussi plus grands sur le plan de la sécurité si les animaux, la machinerie ou les cultures entreposées se trouvent hors de portée de vue.

Côté pratique — Le matériel est-il facile à faire fonctionner et est-il efficace? Les installations permettent-elles de charger et de décharger le grain ou les animaux facilement? La machinerie présente-t-elle des caractéristiques qui augmentent la sécurité ou le confort de l'exploitant?

Solutions de rechange — Y a-t-il possibilité d'obtenir ailleurs les mêmes services ou installations? À quel prix? Si le propriétaire offre un service rarement offert dans la région, il faut vraisemblablement s'attendre à un taux de location plus élevé.

ESTIMATION DES COÛTS POUR LE PROPRIÉTAIRE

Coûts pour le propriétaire

Les propriétaires cherchent avant tout à récupérer les coûts que représentent un bâtiment ou du matériel en particulier, surtout les coûts d'exploitation qui ne sont pas payés directement par les locataires. Le bon entretien des biens peut aussi revêtir de l'importance pour certains propriétaires. À tout le moins, le taux de location doit couvrir les éventuels coûts rattachés à l'utilisation des installations. Ces coûts **variables** comprennent les coûts d'entretien et de réparation découlant de l'utilisation des installations, les coûts des services publics et l'usure associée à l'utilisation. La plupart des coûts assumés par le propriétaire sont constants, indépendamment du degré d'utilisation de l'élément d'actif, si même utilisation il y a. Ces coûts liés à la propriété correspondent habituellement à des frais fixes. Ils comprennent la perte de valeur due au passage des années, les intérêts (retour sur l'investissement), les impôts fonciers, les assurances et certains frais d'entretien et de réparation qui ne sont pas liés à l'utilisation du bien. Comme ces coûts sont engagés indépendamment du fait que l'élément d'actif est offert en location ou non, toute part du loyer en excédent des coûts variables est un gain net pour le propriétaire, même

si ce gain ne paie qu'une partie des coûts liés à la propriété.

L'estimation du total des coûts liés à la propriété d'un bien loué peut constituer un point de départ dans la négociation d'un loyer. Le *tableau 3* donne un exemple de la façon de faire cet exercice. L'*annexe* 1 renferme par ailleurs une feuille de travail vierge, le *tableau 6*, qui permet au propriétaire de calculer ses propres coûts.

Calcul de la valeur marchande

La plupart des coûts liés à la propriété ont un lien avec la valeur marchande du bâtiment ou de l'installation. La meilleure évaluation de la valeur marchande des bâtiments ou du matériel est le prix qu'on pourrait en tirer sur un marché libre. Il arrive toutefois que certains biens ne soient pas vendus assez souvent pour qu'on connaisse le prix du marché. Les coûts initiaux ne fournissent pas une bonne indication de la valeur marchande des bâtiments et du matériel, à moins que leur acquisition remonte à très peu de temps ou qu'ils soient de construction récente. La valeur marchande est habituellement moins élevée que le coût initial en raison de la perte de valeur et de l'obsolescence. Le coût de remplacement constitue quant à lui un bon point de départ dans l'évaluation de la valeur marchande d'une installation. Le coût de remplacement renvoie au coût d'une nouvelle pièce de machinerie ou d'une nouvelle installation de taille comparable, utilisée aux mêmes fins et reposant sur la même technologie. L'estimation de la valeur marchande comme fraction du coût de remplacement actuel est un moyen de tenir compte à la fois de la perte de valeur et de l'inflation qu'a subies l'élément d'actif depuis sa fabrication ou sa construction.

Par exemple, un bâtiment qui a une durée de vie utile estimative de 20 ans (voir le *tableau 2* relatif à la durée de vie estimative) et qui est maintenant âgé de 13 ans aurait une valeur marchande estimative égale à 35 % de son coût de remplacement (les 7 années restantes divisées par 20). Si la période de location dépasse un an, utiliser l'âge moyen du bien durant la période que devrait durer la location. Si le bien est dans un état particulièrement bon ou mauvais pour son âge ou qu'il est obsolescent, rajuster la valeur marchande à la hausse ou à la baisse en conséquence. Certaines installations servent à des usages très spécialisés ou sont fixées à demeure, ce qui réduit souvent leur valeur marchande et leur rentabilité. Une estimation réaliste de la valeur marchande doit prendre ce fait en considération. Un évaluateur professionnel ou un négociant devrait évaluer les installations coûteuses ou particulièrement complexes, surtout s'il s'agit de négocier un contrat de location à long terme.

Calcul des coûts fixes

Dépréciation — La perte de valeur annuelle du matériel ou des installations dépend de ce qu'il leur reste de durée de vie utile. Par exemple, les biens ayant une durée de vie utile restante de 10 ans perdent de la valeur au rythme de 10 % par année en moyenne pendant le restant de leur vie utile. Il s'agit ici d'évaluer la perte de valeur attribuable à l'utilisation et à l'obsolescence, et non l'amortissement aux fins de l'impôt sur le revenu.

La totalité des coûts d'investissement de nombreux biens peut être amortie aux fins de l'impôt à un rythme beaucoup plus rapide que la perte de valeur due à l'usage. Il arrive qu'aucune perte de valeur ne soit attribuée à des installations ayant bien vieilli au delà de leur durée de vie utile.

Intérêts — Le taux d'intérêt applicable aux prêts à moyen terme et le taux de rendement des autres investissements en capital fixe peuvent servir à évaluer le coût du capital. Multiplier ce taux par la valeur marchande des installations pour déterminer le coût annuel des intérêts.

Assurance et impôts — Le meilleur moyen d'évaluer ces postes est de consulter la municipalité et l'assureur.

TABLEAU 2. Lignes directrices pour le calcul des coûts annuels liés à la propriété

Bien	Durée de vie utile (ans)	Réparations (% des coûts de remplacement à neuf)
Bâtiments d'élevage	15–25	1–3 %
Matériel d'élevage	5–10	3–5 %
Entrepôt, séchoir à grain	15–20	3–4 %
Entrepôt de machinerie et de foin	20–25	1–2 %

Calcul des coûts variables

Réparations et entretien — Contrairement à la majorité des coûts liés à la propriété, les coûts de réparation et d'entretien augmentent habituellement au fur et à mesure que le bâtiment ou la structure vieillit. Les coûts de réparation peuvent être évalués en pourcentage de la valeur de remplacement à neuf, afin de tenir compte des changements dans les coûts des pièces et de la main-d'œuvre. Le *tableau 3* présente certains pourcentages qu'il est suggéré d'utiliser pour évaluer les coûts de réparation de différents types de biens loués. Dans le cas des biens plus vieux ou très usés, utiliser la valeur supérieure de la fourchette indiquée.

TABLEAU 3. Estimation des coûts liés à la propriété

ESTIMATION DES COÛTS LIÉS À LA PROPRIÉTÉ			
Coûts fixes liés aux bâtiments			**Sommes calculées**
1	Coût de remplacement courant	40 000 $	
2	Durée de vie utile totale	20	Années
3	Âge moyen durant la période de location	13	Années
4	Années de vie utile restantes (ligne 2 – ligne 3) (rajustées en fonction de l'état)	7	Années
5	Valeur moyenne : (ligne 1 x ligne 4 ÷ ligne 2)	14 000 $	
6	Montant du financement du bâtiment	0 $	
7	Taux d'intérêt sur le financement	7,0 %	0
8	Taux de dépréciation par année et montant total (ligne 1 ÷ ligne 2)	5,0 %	2 000
9	Rendement sur l'investissement (ligne 9 x ligne 5)	4,0 %	560
10	Assurance et taux d'imposition (ligne 10 x ligne 5)	1,0 %	140
11	**Total des coûts fixes (lignes 7 + 8 + 9 + 10)**		**2 700 $**
COÛTS VARIABLES (si payés par propriétaire)			
12	Réparations (% du coût de remplacement) (ligne 12 x ligne 1)	2 %	800
13	Services publics		0
14	Total des coûts variables (ligne 12 + ligne 13)		**800 $**
TOTAL DES COÛTS			
15	Total des coûts annuels liés à la propriété (ligne 11 + ligne 14)		3 500 $
16	Coût par mois (ligne 15 ÷ 12 mois)		292 $
17	Total des coûts au comptant (ligne 15 – ligne 8 – ligne 9)		940 $
18	Coût au comptant par mois (ligne 17 ÷ 12 mois)		78 $

Une meilleure méthode peut être de tenir un registre des coûts d'entretien et de réparation réellement engagés par le propriétaire durant la période de location. Certains locataires peuvent être en mesure de réduire les coûts d'entretien en fournissant eux-mêmes une partie ou la totalité de la main-d'œuvre nécessaire.

Autres coûts d'exploitation — Les autres coûts d'exploitation, comme l'eau, le carburant et le lubrifiant, l'électricité ou le gaz, doivent être assumés par le locataire, soit directement, soit indirectement lorsqu'ils sont inclus dans le montant du loyer. La méthode la plus précise pour mesurer la consommation réelle de carburant ou d'une autre source d'énergie, est sans doute le compteur. À défaut d'un compteur distinct, on peut évaluer le coût de l'électricité à partir des appareils d'éclairage et des moteurs utilisés ainsi que des heures d'utilisation.

On peut se servir d'un format de budget partiel pour évaluer l'avantage que l'installation procure au locataire. Ce dernier compare alors le bénéfice accru estimatif que lui procure le bien et les éventuelles économies que le bien lui fait réaliser au manque à gagner et au coût accru associés à la location du bien. Le *tableau 4* présente un exemple d'évaluation d'une installation d'entreposage de foin. L'*annexe 1* contient une feuille de travail vierge, le *tableau 7*.

TABLEAU 4. Avantage pour le locataire de louer un bâtiment

Avantage pour le locataire de louer un bâtiment d'entreposage de foin		
1	Bénéfice accru tiré de l'utilisation du bâtiment	1 000 $
2	Économies réalisées du fait de ne pas être propriétaire du bâtiment	3 920 $
3	Manque à gagner sur ce que pourrait rapporter le même investissement dans un autre bâtiment ou élément d'actif	—
4	Coûts accrus associés à l'utilisation du bâtiment, loyer non inclus	600 $
Avantage net tiré de la location (ligne 1 + ligne 2 – [lignes 3 + 4])		**4 320 $**

ligne 1 — le locataire s'attend à un bénéfice accru du fait que le foin entreposé donne une meilleure qualité de fourrage

ligne 2 — en n'étant pas propriétaire du bâtiment, le locataire économise 3 920 $ (voir ligne 15 du *tableau 3*)

ligne 3 — le locataire ne subirait aucun manque à gagner

ligne 4 — les frais de déplacement pour aller entreposer et aller chercher le foin

ÉTABLISSEMENT D'UN TAUX DE LOCATION

Finalement, un taux de location est négocié entre le propriétaire et le locataire. Utiliser une combinaison des méthodes qui suivent pour arriver à un taux définitif.

Total des coûts pour le propriétaire

Le total de tous les coûts liés à la propriété et à l'exploitation peut servir à évaluer un taux de location pour la totalité ou une partie de l'année. Si une structure ou une pièce d'équipement est louée pour moins de un an, les coûts annuels liés à la propriété doivent être établis proportionnellement à la durée du contrat. Il est également possible de diviser le total par un niveau de production annuel type afin d'évaluer, par exemple, une charge par unité de production ou d'utilisation, comme le coût par porc fini.

Il est fréquent que des structures fixées à demeure ou peu en demande ne procurent pas un loyer suffisant pour couvrir l'ensemble des coûts liés à la propriété et des coûts d'exploitation. Il reste que les taux de location devraient à tout le moins couvrir les coûts d'exploitation et l'usure qui s'ajoute, afin que le propriétaire ait avantage à conclure un contrat. Au moment de choisir un locataire ou de négocier avec lui, voici les points dont il faut tenir compte : fiabilité, expérience, honnêteté, situation financière, disponibilité, longévité et possibilité physiques et matérielles de faire les réparations et d'apporter des améliorations.

Si le candidat a beaucoup à offrir de ce côté, il peut être justifié pour le propriétaire de baisser le taux de location.

Taux commerciaux

Il arrive que le service offert par le propriétaire le soit également par des commerçants à un prix établi. Mentionnons, à titre d'exemple, l'entreposage du grain. Le locataire n'est pas toujours disposé à payer plus pour l'entreposage que le tarif demandé par l'exploitant local d'un silo-élévateur, sauf si le tarif plus élevé s'assortit d'avantages. En fait, les taux de location d'entrepôt à la ferme ont tendance à être inférieurs aux taux commerciaux en raison des risques de perte qu'assume le locataire, de la main-d'œuvre et de la gestion qu'il doit fournir et du fait qu'il a parfois à sa disposition des installations de chargement et de déchargement moins performantes. Il n'en reste pas moins que les taux commerciaux servent de référence directe et reflètent les coûts en jeu ainsi que la situation de l'offre et de la demande.

Les agents immobiliers peuvent aider à déterminer un taux de location approprié pour une maison ou un autre bâtiment. Certaines entreprises d'élevage peuvent payer des tarifs normalisés pour l'utilisation de parcs d'engraissement. Un avantage de se fier aux tarifs pratiqués sur le marché pour fixer les taux de location est qu'ils reflètent les coûts moyens par unité correspondant à une utilisation efficiente.

Registres de la ferme

Un troisième moyen de fixer une valeur de location équitable est de déterminer ce qu'il en coûte à d'autres exploitations agricoles pour posséder et exploiter les mêmes installations. D'éventuelles données servant de repères peuvent fournir des données précises sur les coûts. Dans la mesure du possible, utiliser des données relatives à la même entreprise et à une exploitation de la même taille que celle qui est à l'étude. Essayer d'inclure tous les coûts liés à la propriété et les coûts d'exploitation que le propriétaire des installations doit payer. Garder à l'esprit que les registres n'incluent peut-être pas les frais d'intérêt (les coûts de renonciation) sur le capital engagé par le propriétaire.

Bon nombre de services privés de registres de production offrent des sommaires contenant de l'information détaillée par secteur d'activité. En général, seuls les membres ou les utilisateurs du service ont accès à l'information.

Même si les données provenant des registres d'autres fermes ne reflètent pas toujours la situation particulière d'une ferme, elles offrent quand même une bonne indication des coûts de renonciation types pour le locataire qui ne possède pas ses propres bâtiments ni son propre matériel. Ces trois méthodes peuvent constituer un point de départ dans la négociation d'un taux de location acceptable. Le loyer réel qui sera convenu tombera vraisemblablement autour de ces trois valeurs, selon le pouvoir de négociation de chacun et l'état de l'offre et de la demande pour le bien offert en location.

SECTION 3 — RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

Les deux parties doivent au préalable s'entendre sur plusieurs points. La façon dont ces points sont négociés peut influencer le montant du loyer.

Réparations

Tôt ou tard, des travaux de réparation et d'entretien seront nécessaires pour la plupart des bâtiments et du matériel. Au début de la période de location, le locataire et le propriétaire doivent inspecter ensemble le bien à louer, afin de s'assurer que les installations sont en état de fonctionner. En général, on s'attend du propriétaire qu'il remette les installations en bon état au locataire. Certains contrats renferment une clause prévoyant une période d'essai initiale de 30 jours au cours de laquelle le propriétaire s'engage à faire toute réparation nécessaire pour assurer le fonctionnement satisfaisant des installations. Cette clause est particulièrement importante si le matériel n'a pas été utilisé depuis un moment.

Les parties doivent aussi s'entendre sur le mode de partage d'éventuels coûts liés à des travaux de réparation et d'entretien. La lubrification, l'aiguisage, les ajustements aux commandes, le remplacement d'attaches, de commandes et de petites pièces d'équipement sont habituellement la responsabilité du locataire, une façon de garantir que les réparations se feront rapidement et que le locataire n'abusera pas du matériel mis à sa disposition. Lorsque des éléments importants des bâtiments ont besoin d'être réparés ou remplacés, c'est normalement le propriétaire qui en assume les coûts. Le locataire peut fournir la main-d'œuvre et l'expertise pour effectuer les réparations, lorsqu'il lui est possible de le faire.

L'une ou l'autre partie peut fournir des biens non fixes comme des distributrices d'aliments, des abreuvoirs, des chaufferettes, des barrières, des panneaux, des mini-chargeuses et des broyeurs d'aliments pour animaux. Naturellement, le taux de location sera plus élevé si le propriétaire fournit de tels articles. Le contrat devrait préciser qui fournit quoi. Dans tous les cas, la personne à qui appartiennent ces biens assume généralement les coûts des réparations majeures. Certains contrats autorisent le locataire à facturer au propriétaire des réparations sans les avoir au préalable fait autoriser, pourvu qu'elles ne dépassent pas un maximum préétabli. Si la dépense dépasse le maximum préétabli, le locataire doit faire approuver la réparation avant de la faire effectuer. Le contrat peut aussi contenir une clause qui laisse à un tiers la possibilité de décider si des coûts de réparation majeurs sont causés par l'usure normale ou par une mauvaise utilisation de la part du locataire.

Eau

Une provision d'eau suffisante est essentielle aux installations d'élevage. Évaluer au début de la période de location la source d'eau et l'état des pompes et des canalisations. Inclure la valeur du réseau d'alimentation au moment d'évaluer un taux de location équitable. Les travaux d'entretien et de réparation peuvent être partagés selon la méthode décrite ci-dessus.

Le contrat doit parer à l'éventualité où l'eau viendrait à manquer en précisant à qui reviendrait alors la responsabilité de trouver une source d'eau d'appoint. Certains contrats précisent que la responsabilité est partagée lorsque la cause est naturelle. Le propriétaire peut soit rembourser les frais de transport de l'eau au locataire, soit lui payer le coût de l'eau en lui laissant assumer les frais de transport.

Si l'eau provient d'un réseau public d'approvisionnement en eau des zones rurales, les coûts variables liés à l'approvisionnement en eau sont habituellement assumés par le locataire. S'il est impossible de mesurer directement les coûts de l'eau ni sa consommation, il faut trouver une autre méthode pour mesurer la consommation mensuelle.

Élimination du fumier

L'entreposage et l'élimination du fumier revêtent de plus en plus d'importance dans les exploitations d'élevage. Il appartient au propriétaire de veiller à ce que les installations louées respectent les dispositions législatives et les règlements de zonage applicables aux déchets d'élevage. Le contrat doit indiquer clairement quelles sont les responsabilités du propriétaire et quelles sont celles du locataire au vu des règlements municipaux en matière de gestion des éléments nutritifs ou en vertu de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*. Des considérations pratiques peuvent servir à déterminer à qui revient la tâche de ramasser le fumier et sur quelles terres il sera épandu, points qui doivent être précisés dans les plans de gestion des éléments nutritifs. La logique veut que l'on tienne compte du matériel et de la superficie d'épandage dont chacun dispose, de même que de la distance entre les terres cultivées et les installations d'élevage.

Si la même partie élimine le fumier et bénéficie des épandages, il n'y a alors vraisemblablement aucun paiement à envisager. Toutefois, si le locataire épand le fumier sur les terres du propriétaire, par exemple, le locataire devrait probablement toucher une contrepartie pour ce service ou voir son loyer diminué en conséquence. Les parties doivent aussi s'entendre sur le moment et le lieu des épandages. Le *tableau 5* présente les tarifs pratiqués pour la manipulation du fumier, tels qu'ils sont révélés par une enquête menée en 2000. Pour plus d'information sur le coût du travail à forfait dans les différentes régions de la province, consulter la fiche technique du MAAO, *Guide des travaux agricoles à forfait et de la location de matériel*, commande n° 02-216.

Assurance

En général, chaque partie est responsable d'assurer ses propres biens. Cela signifie que le propriétaire assurerait ses bâtiments, son matériel, ses clôtures et autres biens en plus de souscrire une assurance de responsabilité civile générale. Ces coûts seraient inclus dans le montant du loyer. Le locataire aurait pour sa part à souscrire une assurance relativement à ses animaux, aux aliments qu'il leur sert et à son propre matériel.

Moment et base de paiement

Les dates de paiement devraient coïncider avec les périodes où le locataire touche de l'argent. Les paiements annuels ou semestriels sont fréquents, mais il est raisonnable d'envisager des paiements mensuels dans le cas des installations d'élevage continu. Si une installation ne sert qu'une partie de l'année, il y a lieu de réduire le loyer annuel en conséquence. Une cellule d'entreposage du grain peut faire exception à cette règle, car elle ne peut

TABLEAU 5. Tarifs pour la manutention du fumier

Tarifs pour la manutention du fumier selon un sondage sur le travail à forfait réalisé en 2000

	Unité	N[bre] de réponses	Moyenne provinciale en 2000	Percentile	
				15e	85e
Chargement seulement	heure	28	44 $	33 $	60 $
Épandage seulement	heure	19	48 $	37 $	60 $
Chargement et épandage	heure	34	82 $	55 $	121 $
Irrigation en surface	1000 gal	4	7 $	6 $	8 $
	heure	3	167 $	115 $	220 $
Épandage par citerne en surface	1000 gal	9	8 $	5 $	10 $
	heure	15	98 $	61 $	135 $
Transport	heure	3	110 $		

servir qu'une fois dans l'année, même si le grain n'est entreposé que pendant quelques mois.

Au lieu de correspondre à des taux annuels fixes, les loyers exigés pour des bâtiments et du matériel varient parfois en fonction de l'utilisation. Ainsi, le loyer pour un parc d'engraissement de porcs peut-il correspondre à un taux de location par porc fini. Dans le cas d'une remise à machinerie, le loyer peut correspondre à un taux de location au pied carré utilisé. Les parties doivent alors s'entendre sur la façon de déterminer le degré d'utilisation.

RESSOURCES

Voir les *tableaux 6* et *7*, à l'*annexe 1*. Il s'agit de deux feuilles de travail vierges que le propriétaire et le locataire peuvent utiliser pour calculer leurs coûts et leurs rendements.

Calculateur du loyer pour des bâtiments — pour accéder au fichier Excel renfermant toutes les feuilles de travail utilisées dans la présente fiche technique, consulter le site Web du MAAO *www.omaf.gov.on.ca*

RÉSUMÉ

Les modalités de location de bâtiments offrent à la fois au propriétaire foncier et au locataire la possibilité de rentabiliser au mieux leurs éléments d'actif. Une bonne communication et l'élaboration d'un contrat de location écrit permettent au contrat d'être avantageux aux deux parties.

La présente fiche technique se veut un document d'information générale qui ne fournit pas de conseils sur des situations particulières. Même si on y trouve des renseignements sur les aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location, elle ne saurait tenir lieu d'interprétation ni de résumé de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ni de la loi portant sur les modalités de location de bâtiments agricoles. Le gouvernement de l'Ontario décline toute responsabilité envers quiconque s'en servirait ainsi. Un contrat de location de terre ne doit être signé qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

Cette fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture, MAAO, Guelph. Des parties de cette fiche technique ont été tirées de la publication 214, *Rental Arrangements for Farm Buildings and Livestock Facilities*, publiée par le service North Central Regional Extension et rédigée par **William Edwards**, Iowa State University, et **Fred Benson**, auparavant de la University of Minnesota. L'auteur les remercie de lui avoir donné l'autorisation d'utiliser leur matériel.

L'auteur tient aussi à remercier **Douglas C. Jack**, avocat-procureur, Fergus (Ontario), de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat de location.

AUTRES FICHES TECHNIQUES DU MAAO TRAITANT D'ÉCONOMIE AGRICOLE

Série portant sur les structures d'entreprise

Sociétés d'exploitation agricoles, commande n° 01-058
La société de personnes agricole, commande n° 02-048
La coentreprise agricole, commande n° 02-070
Comment créer une coopérative, commande n° 02-020
Coopératives de nouvelle génération, commande n° 02-018

Série portant sur les contrats de location

Contrats de métayage portant sur les cultures, commande n° 01-068
Contrats de location au comptant à conditions variables, commande n° 01-070
Modalités de location de terres, commande n° 01-066
Contrats de location au comptant de terres en culture, commande n° 01-072
Contrats de location de pâturages, commande n° 03-092

Série sur la gestion agricole et la fiscalité

Comment calculer les coûts des machines agricoles, commande n° 01-076

Le régime de pensions du Canada, commande n° 01-030

Assurance de l'exploitation agricole, commande n° 00-042

Budgets de cultures (annuels), Publication 60F

Guide des travaux agricoles à forfait et de la location de matériel, commande n° 02-016

Crédit-bail agricole, commande n° 01-004

Livre de comptabilité agricole de l'Ontario, publication 540F

Avenues offertes aux agriculteurs confrontés à des difficultés financières, commande n° 00-052

Programmes et services à l'intention des agriculteurs ontariens, commande n° 02-044

Imposition lors du transfert des avoirs de l'entreprise agricole aux membres de la famille, commande n° 03-024

Comment prendre le pouls d'une entreprise agricole et remédier aux pressions financières, commande n° 00-108

ANNEXE

TABLEAU 6. Feuille de travail vierge destinée à l'estimation des coûts liés à la propriété

ESTIMATION DES COÛTS LIÉS À LA PROPRIÉTÉ			
COÛTS FIXES LIÉS AUX BÂTIMENTS			**Sommes calculées**
1	Coût de remplacement courant	$	
2	Durée de vie utile totale		Années
3	Âge moyen durant la période de location		Années
4	Années de vie utile restantes (ligne 2 – ligne 3) (rajustées en fonction de l'état)		Années
5	Valeur moyenne : (ligne 1 x ligne 4 ÷ ligne 2)	$	
6	Montant du financement du bâtiment	$	
7	Taux d'intérêt sur le financement	%	
8	Taux de dépréciation par année et montant total (ligne 1 ÷ ligne 2)	%	
9	Rendement sur l'investissement (ligne 9 x ligne 5)	%	
10	Assurance et taux d'imposition (ligne 10 x ligne 5)	%	
11	**Total des coûts fixes (lignes 7 + 8 + 9 + 10)**		**$**
COÛTS VARIABLES (si payés par propriétaire)			
12	Réparations (% du coût de remplacement) (ligne 12 x ligne 1)	%	
13	Services publics		
14	**Total des coûts variables (ligne 12 + ligne 13)**		**$**
TOTAL DES COÛTS			
15	Total des coûts annuels liés à la propriété (ligne 11 + ligne 14)		$
16	Coût par mois (ligne 15 ÷ 12 mois)		$
17	Total des coûts au comptant (ligne 15 – ligne 8 – ligne 9)		$
18	Coût au comptant par mois (ligne 17 ÷ 12 mois)		$

TABLEAU 7. Feuille de travail vierge destinée à l'estimation de l'avantage de la location pour le locataire

Avantage pour le locataire de louer un bâtiment		
1	Bénéfice accru tiré de l'utilisation du bâtiment	
2	Économies réalisées du fait de ne pas être propriétaire du bâtiment	
3	Manque à gagner sur ce que pourrait rapporter le même investissement dans un autre bâtiment ou élément d'actif	
4	Coûts accrus associés à l'utilisation du bâtiment, loyer non inclus	
Avantage net tiré de la location (ligne 1 + ligne 2 – [lignes 3 + 4])		**$**

NOTES PERSONNELLES

Centre d'information agricole de l'Ontario
1 877 424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omaf

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 03-095)

Ontario

0121010030 96